

---

---

# PROBLÉMATIQUES ET DYNAMIQUES ACTUELLES DES RÉFORMES FONCIÈRES EN AFRIQUE DE L'OUEST ET DU CENTRE

---

---

Atelier de concertation sur le cadre légal  
du foncier agropastoral  
en République centrafricaine

**BANGUI – 24/05/22**



Vincent BASSERIE

**iram**

# Contenu de la présentation

1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

# 1. LES RÉFORMES FONCIÈRES ET LEURS ENJEUX

**Foncier** : ensemble des règles qui définissent les droits des personnes sur la terre et les ressources naturelles renouvelables

**Réforme foncière** : nature, distribution, garantie et administration de ces droits

**Multiples enjeux** : paix sociale et droits de l'homme, sécurité alimentaire, gestion durable des ressources naturelles, décentralisation, aménagement et développement économique des territoires, etc.

➔ Faire du foncier un levier de développement durable et non une source de déstabilisation sociale

## Contexte compétitif :

→ Foncier urbain, agricole, pastoral, forestier, environnemental, minier, touristique, industriel...

→ Acteurs locaux (agriculteurs, agro-éleveurs, pêcheurs...), acteurs mobiles (migrants agricoles, transhumants, déplacés...), nouveaux acteurs nationaux (élites urbaines) et étrangers

Dans une dynamique de fort accroissement démographique

Des intérêts, des référentiels et des poids économiques et politiques différents

# Contenu de la présentation

1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

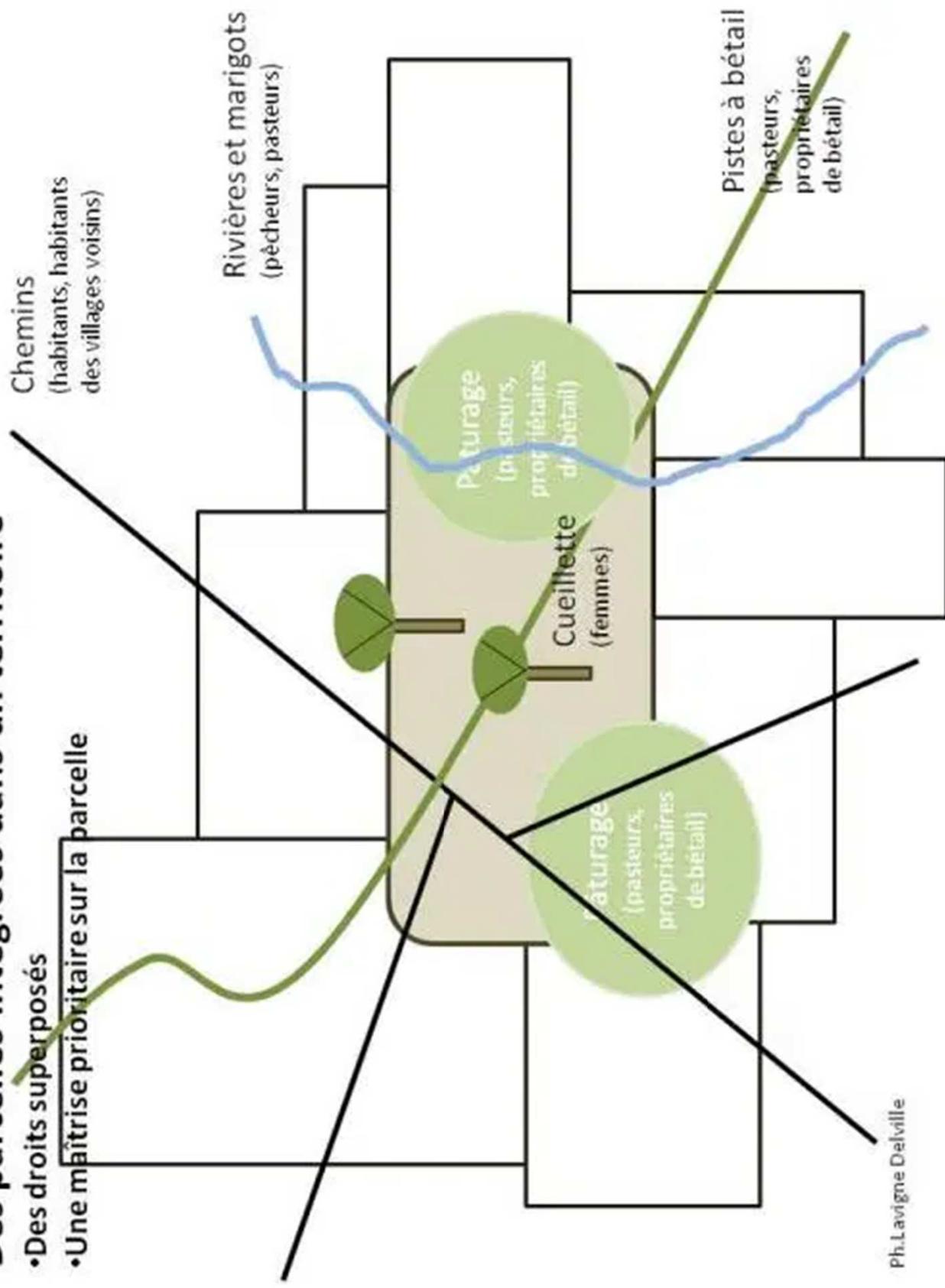
## 2. PROBLEMATIQUE

### COMPLEXITE DES SYSTEMES FONCIERS COUTUMIERS

- Organisations villageoises / lignagères / familiales avec des faisceaux d'autorités ;
- Coexistence de droits individuels et collectifs ;
- Superposition des droits dans le temps et l'espace (agriculture, élevage, cueillette, etc.) ;

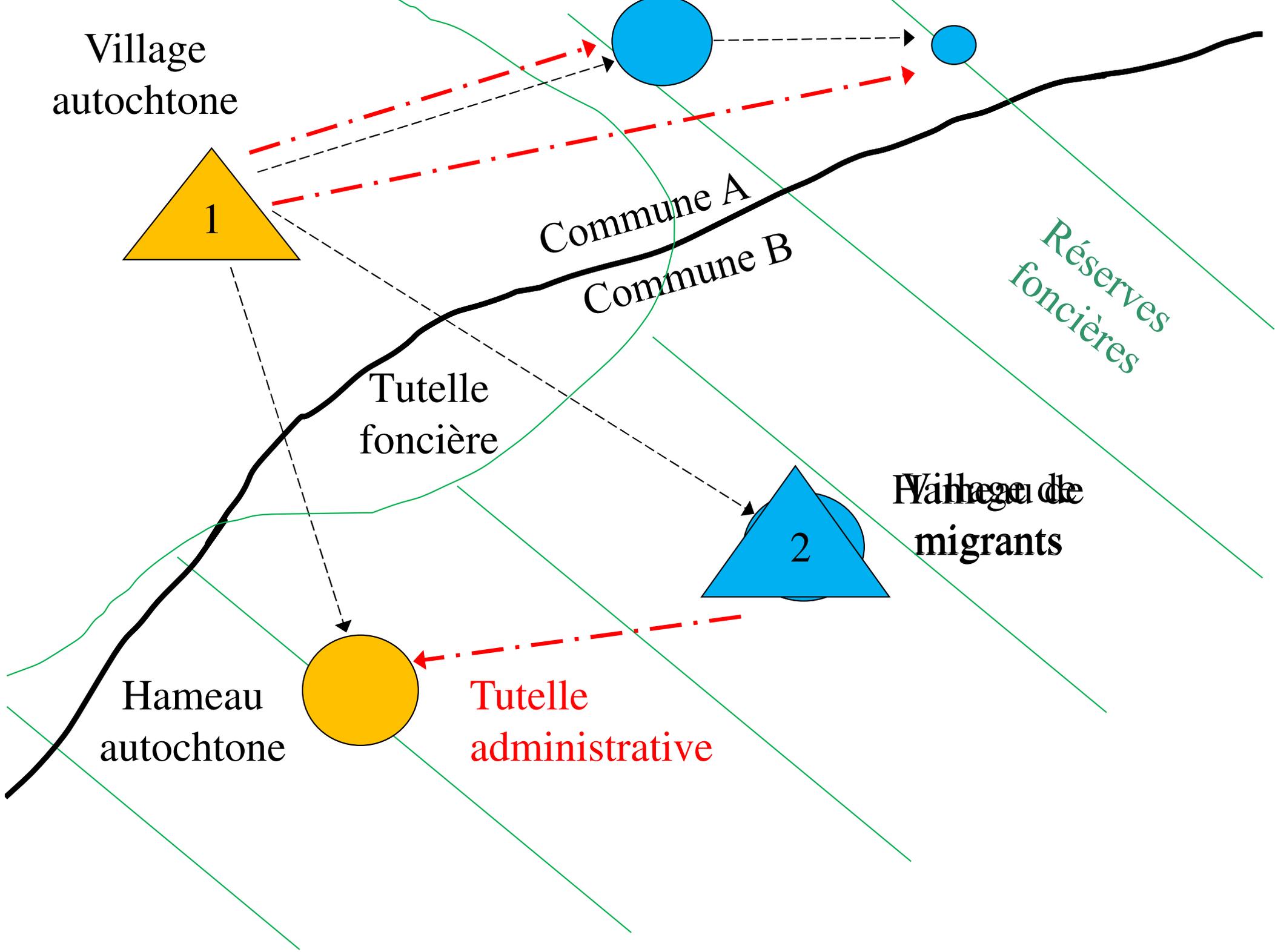
## Des parcelles intégrées dans un territoire

- Des droits superposés
- Une maîtrise prioritaire sur la parcelle



# COMPLEXITE DES SYSTEMES FONCIERS COUTUMIERS (suite)

- Organisations villageoises / lignagères / familiales avec des faisceaux d'autorités ;
- Coexistence de droits individuels et collectifs ;
- Superposition des droits dans le temps et l'espace (agriculture, élevage, cueillette, etc.) ;
- Enchâssement social des droits fonciers (transactions foncières « imparfaites » et tutorat) ;
- Migrations et dépendances foncières ;



# COMPLEXITE DES SYSTEMES FONCIERS COUTUMIERS (suite et fin)

- Organisations villageoises / lignagères / familiales avec des faisceaux d'autorités ;
- Coexistence de droits individuels et collectifs ;
- Superposition des droits dans le temps et l'espace (agriculture, élevage, cueillette, etc.) ;
- Enchâssement social des droits fonciers (transactions foncières « imparfaites » et tutorat) ;
- Migrations et dépendances foncières ;
- Inégalités foncières entre les hommes et les femmes
- Patrimoine inaliénable **mais** individualisation des droits, monétarisation des transactions foncières et marchandisation de la terre

# Contenu de la présentation

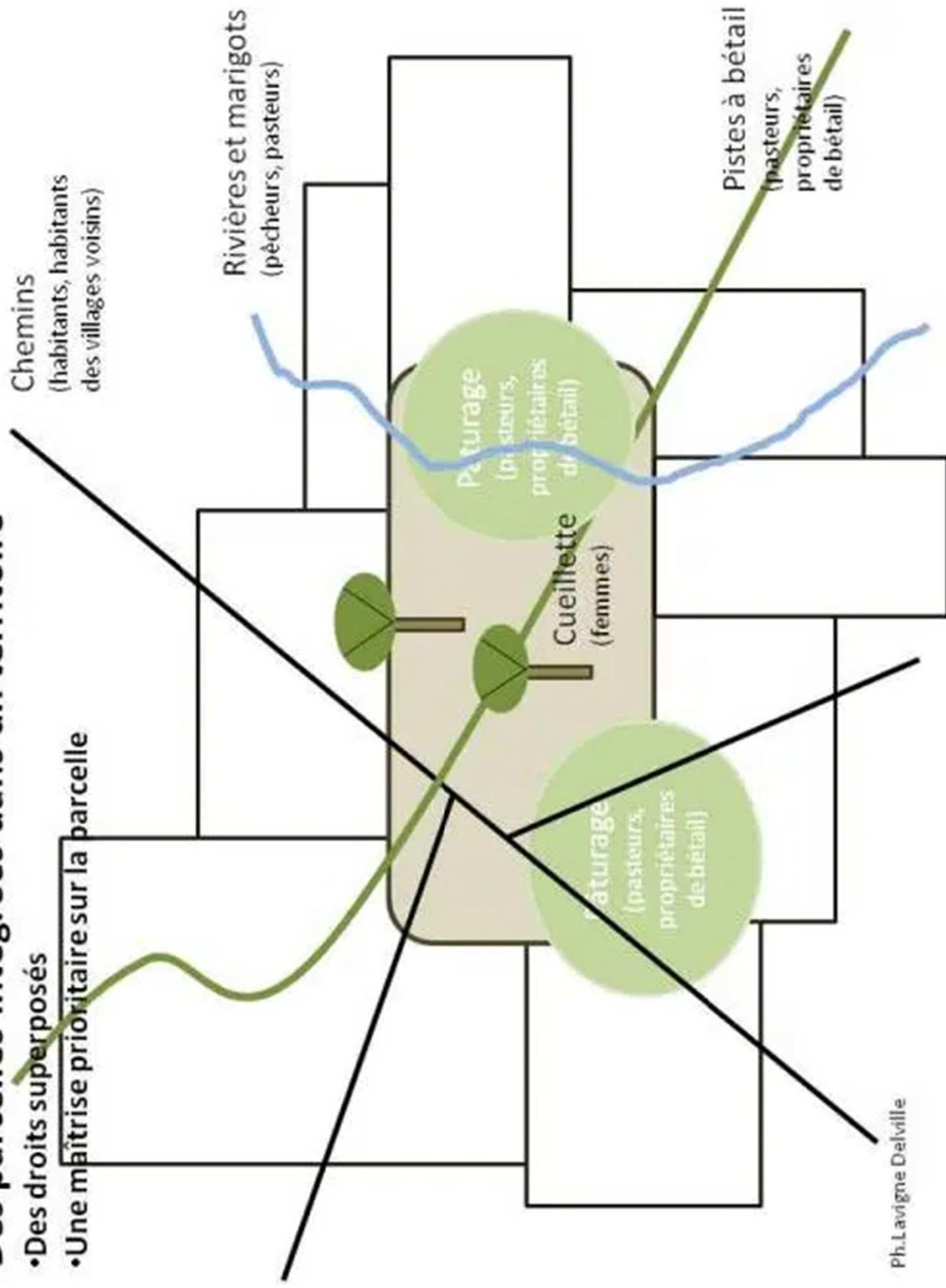
1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

## POLITIQUES ET LEGISLATIONS « CLASSIQUES » :

- Domanialité publique ↔ reconnaissance de la propriété privée individuelle ;
- Négation ou tolérance des droits coutumiers ;
- Centralisation de la gestion des terres ;
- Persistance du système de l'immatriculation des terres
  - **Utilisé exclusivement dans les colonies puis dans les Etats devenus indépendants**
  - Fabrication de la propriété « par le haut » (Etat) – le foncier = affaire publique
  - Inaccessible pour les populations rurales (coûts, complexité, distance, temps...)
  - Droit de propriété individuelle absolue en déphasage avec les droits fonciers locaux
  - Aucune autre alternative

## Des parcelles intégrées dans un territoire

- Des droits superposés
- Une maîtrise prioritaire sur la parcelle



## Propriété « absolue » de l'acheteur ?

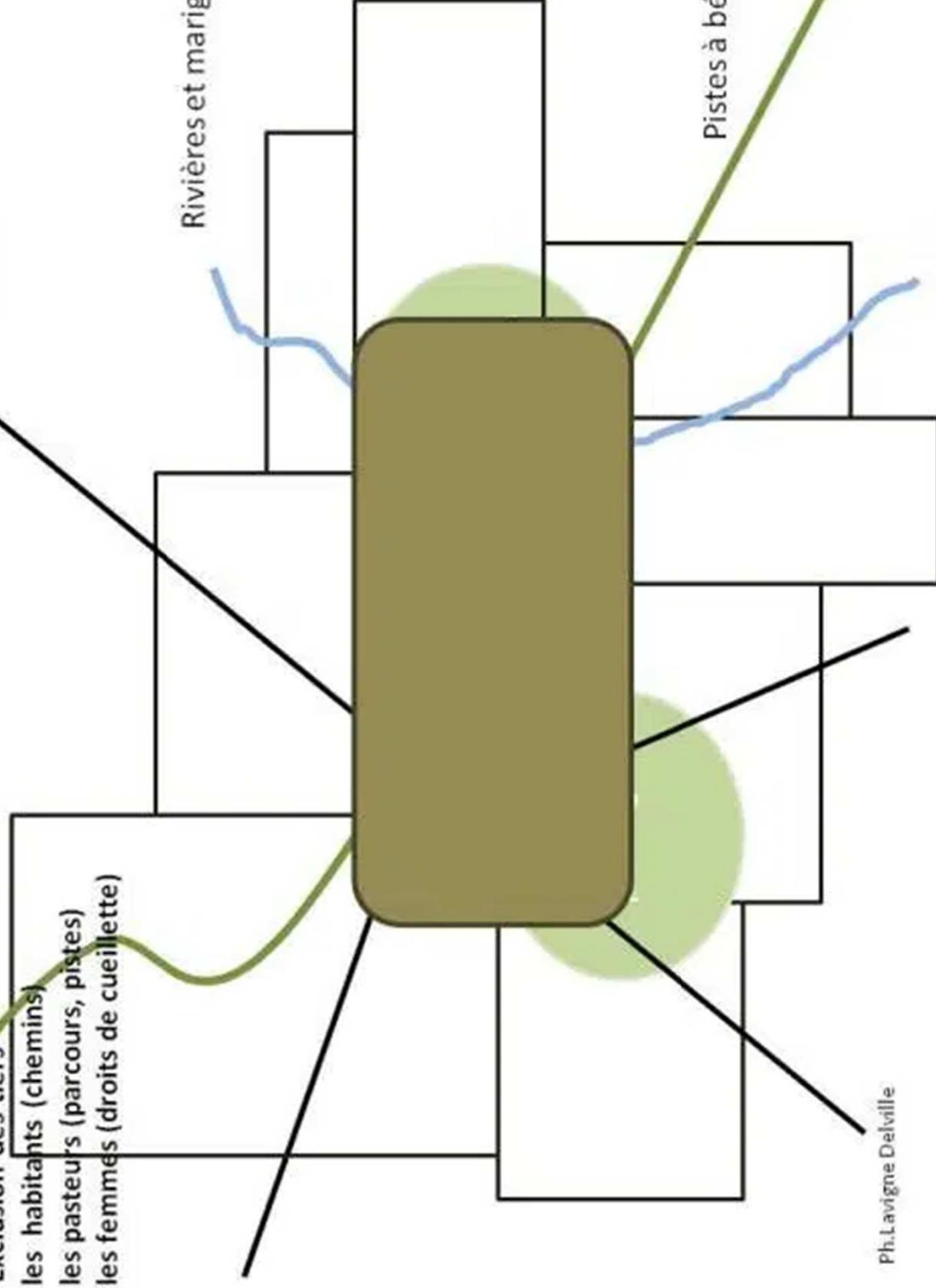
Exclusion des tiers

- les habitants (chemins)
- les pasteurs (parcours, pistes)
- les femmes (droits de cueillette)

Chemins

Rivières et marigots

Pistes à bétail



# Contenu de la présentation

1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

## MOYENS ET CAPACITES :

- Faiblesse des capacités des acteurs (offre de formation largement insuffisante, hormis pour certains métiers : géomètres, notaires, topographes...)
- Inadéquation entre les moyens souvent très faibles et les enjeux très forts
- Influence des groupes d'intérêts nationaux et internationaux : PTF, vendeurs d'outils etc.
- Contradiction des États qui fabriquent la propriété foncière « par le haut » : combien d'agents faudra-t-il pour gérer des millions de parcelles lorsque celles-ci seront entrées dans le système officiel ? Financement ? Maintenance de l'information foncière ? Etc.

# Contenu de la présentation

1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

# 3. DES REFORMES FONCIERES ALTERNATIVES

## SUR LE FOND :

- Abandon total ou partiel de la domanialité ;
- Reconnaissance des droits coutumiers dans leurs diversités et développement de nouveaux outils de sécurisation des possessions coutumières **et** des transactions foncières ;
- Décentralisation de la gestion foncière et création d'institutions foncières locales ;
- Procédure obligatoire de conciliation des conflits ;
- Discrimination positive en faveur des femmes, jeunes...
- Peu d'instruments de régulation des marchés fonciers

## SUR LA METHODOLOGIE : élaboration participative d'un document de politique foncière avant de le traduire sur le plan juridique

- ligne de conduite adoptée par l'Etat de façon concertée, guidant l'action publique et celle des autres acteurs relatives aux terres et aux ressources naturelles renouvelables ;
- horizon : long terme, prise en compte des questions foncières émergentes ;
- dispositifs pérennes et multi-acteurs de pilotage et de suivi-évaluation ;
- Politique foncière vs politique foncière rurale/agricole

## Avantages :

- **Fixe un cap commun défini sur le long terme (vision, objectifs) : s'oppose à l'élaboration et l'adoption successives de textes juridiques qui peuvent reposer sur des choix différents, voire contradictoires**
- **Explique et justifie les choix qui sont consensuels et clairs**
- **Est rédigé en « français courant »**
- **Bien moins susceptible de donner lieu à des interprétations divergentes, contrairement aux textes juridiques dont les interprétations des dispositions et des non-dits sont réservées aux seuls spécialistes**
- **Meilleure compréhension** par l'ensemble des groupes d'acteurs : facilite l'appropriation, la veille et le contrôle de la mise en œuvre

# ETAT DES LIEUX POUR QUELQUES PAYS

Pays (date loi foncière en vigueur)	Réforme	Politique
→ Sénégal (1964)	Stand-by	
→ RCA (1964)	Elaboration	Prévu ?
→ Tchad (1967)	Elaboration	Prévu
→ Cameroun (1974)	Elaboration ?	
→ Gambie (1991)	Léthargie	
→ Guinée (1992)	Elaboration	Prévu
→ Niger (depuis 1993)	M en œ/Révision RFA	Oui
→ Guinée-Bissau (1998)	Léthargie	
→ Côte d'Ivoire (1998)	Mise en œuvre RFA (-)	+/-
→ Burkina Faso (2009)	Mise en œuvre RFA	Oui
→ Bénin (2013)	Mise en œuvre RFA (-)	Oui
→ Mali (2017 ; 2021)	Mise en œuvre RFA	Oui
→ Togo (2018)	Mise en œuvre RFA	

# Contenu de la présentation

1. Les réformes foncières et leurs enjeux
2. Problématique générale
  - Complexité des systèmes fonciers coutumiers
  - Politiques et législations nationales « classiques »
  - Moyens et capacités
3. Des réformes foncières « alternatives »
4. Un bilan historique peu reluisant

## 4. UN BILAN HISTORIQUE PEU RELUISANT

- Les réformes alternatives sont récentes : impacts insuffisants
- Pluralisme juridique : droits « réels » / coutumiers / musulmans
- Inadéquation entre l'offre et la demande de sécurisation foncière

Résultats depuis plus d'un siècle : Mali : 296 000 TF ;  
RCI : 265 000 TF ; Sénégal : 150 000 TF ;  
Niger : 32 000 TF ; Burkina Faso : 17 000 TF ;  
Tchad : 7000 TF

Combien de siècles pour sécuriser massivement les droits fonciers des populations ?

Plus de 95% des producteurs ruraux n'ont aucun droit foncier officiel : les sortir de la précarité juridique ou de l'illégalité = une condition et un moyen de construire un Etat de droit

- Gouvernance foncière très critiquée ;
- « Ethnicisation » et augmentation des conflits fonciers (tribunaux engorgés d'affaires foncières)

## Et des nouvelles menaces :

- Accroissement de la pression sur les ressources
- Cessions de vastes superficies aux privés
- Détournement du modèle 'vertueux' de la décentralisation :

Les élus locaux :

1ers défenseurs des intérêts des populations

OU

relais locaux des réseaux politiques et clientélistes ??

- Augmentation de la spéculation et thésaurisation foncières

→ Accroissement des mouvements de contestation des acteurs non étatiques.



**MERCI POUR VOTRE AIMABLE ATTENTION**